

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴有關內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**VIVA CHINA HOLDINGS LIMITED**

**非凡中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8032)

**主要交易**  
**購買位於中國瀋陽的地塊**

於二零一一年五月十一日，競投人(本公司之全資附屬公司)在瀋陽市組織及舉辦的公開拍賣中，成功競得一幅位於中國遼寧省瀋陽市和平區長白島的該地塊之國有土地使用權，土地出讓價為人民幣1,006,300,000元(約1,207,500,000港元)。於二零一一年五月十一日，競投人與瀋陽市國土局和平分局訂立確認書，據此，確認書各方已同意本集團將按土地出讓價，收購該地塊之國有土地使用權。

由於根據創業板上市規則計算之有關適用百分比率超過25%但少於100%，故根據創業板上市規則第19章，交易事項構成本公司之主要交易並須取得股東批准。

由於概無股東須就批准交易事項之相關決議案放棄投票，故根據創業板上市規則第19.44條，可接納股東書面批准代替舉行股東大會。由於本公司已就交易事項取得Lead Ahead Limited(於本公告日期持有10,662,101,910股股份(相當於本公告日期本公司約55.88%已發行股本)之控股股東)之書面同意，故根據創業板上市規則第19.44條，本公司不會就批准交易事項召開股東大會。

一份載有(其中包括)交易事項之詳情的通函預計將於本公告發表後足十五個營業日內，即二零一一年六月一日或以前寄予股東。

## A. 交易事項

### 1. 背景

於二零一一年五月十一日，競投人(本公司之全資附屬公司)在瀋陽市組織及舉辦的公開拍賣中，成功競得一幅位於中國遼寧省瀋陽市和平區長白島之土地之土地使用權，土地出讓價約為人民幣1,006,300,000元(約1,207,500,000港元)。

於二零一一年五月十一日，本集團與瀋陽市國土局和平分局訂立確認書，簽署確認書之各方已同意本集團按土地出讓價收購該地塊之國有土地使用權。

該地塊位於瀋陽市和平區長白島，東至長白三街，南至規劃道路，西至長白二街，北至濱河南路，佔地面積約117,200平方米。

根據確認書，本集團及瀋陽市國土局和平分局將就交易事項之國有土地使用權出讓事宜訂立正式合同，其主要條款預計與確認書所載者相同。

瀋陽市國土局和平分局為中國地方機關，負責規劃、經營、管理及監察瀋陽市和平區的土地資源及負責瀋陽市和平區的城市規劃。

### 2. 確認書之主要條款

日期： 二零一一年五月十一日

訂約方： 1. 競投人  
2. 瀋陽市國土局和平分局

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，瀋陽市國土局和平分局是獨立於本公司及其關連人士之第三方。

佔地面積： 約117,200平方米

用途： 商業與住宅混合用途

土地使用權年限： 商業用途40年；  
住宅用途70年

作為合資格競投人之已付保證金： 人民幣190,000,000元或等額外幣。競投人已存入總額230,000,000港元作為保證金，將用作土地出讓價之部分首付款。

土地出讓價： 約人民幣1,006,300,000元(約等於1,207,500,000港元)

根據確認書，競投人須分兩期支付土地出讓價：

1. 於二零一一年八月十日或之前支付約人民幣503,100,000元(約等於603,800,000港元)，即土地出讓價之50%(有關金額以外幣支付)；及
2. 於二零一一年十一月十一日或之前支付約人民幣503,100,000元(約等於603,800,000港元)，即土地出讓價之50%。

### 3. 土地出讓價

預期土地出讓價將透過本集團之內部資源支付。土地出讓價乃根據競投人於公開拍賣中之成功競投價所得出的，並已考慮瀋陽市房產市場之現況和該地塊的發展潛力。

### 4. 進行交易事項之理由及裨益

本集團的主要業務為專利節能空調系統及熱水器設備之製造、市場推廣及安裝業務及保健產品買賣。此外，本集團亦從事具備綠色元素之體育相關領域業務以提升中國生活質素。重點範疇初步包括體育人材管理、賽事項目製作及管理以及體育與綠色主題社區發展。

根據目前意向，該地塊上發展之物業項目將按90%及10%比例進行住宅及商業發展。本集團計劃運用其綠色科技於有關物業發展，及在該等發展與其在瀋陽市旨在引入日本建築生產方法及低碳建築方法的工業園之投資產生協同效益。本集團亦正在與地方政府研究在相鄰的政府土地興建體育設施，以提升物業項目之價值。

此外，由於瀋陽市將於二零一三年舉辦全國運動會及該地塊與二零一三年全國運動會舉行的地點相近，預計政府將進一步投資發展及完善區內之基建以及多項體育設施，此亦符合本集團之體育主題社區發展概念。預計此將可帶動當地房產市場的發展及增長。

董事相信，該地塊之發展乃可行之投資，可擴闊本集團之資產及盈利基礎。交易事項將標誌著本集團在體育及綠色主題社區發展策略之成功開展，預計對本集團會帶來商機和經濟效益。

董事認為交易事項符合本集團之業務策略，及認為交易事項乃按一般商業條款進行，乃公平合理及符合本公司及其股東整體利益。

## 5. 主要交易

由於根據創業板上市規則計算之有關適用百分比率超過25%但少於100%，故根據創業板上市規則第19章，交易事項構成本公司之主要交易並須取得股東批准。

由於概無股東須就批准交易事項之相關決議案放棄投票，故根據創業板上市規則第19.44條，可接納股東書面批准代替舉行股東大會。由於本公司已就交易事項取得Lead Ahead Limited(於本公告日期持有10,662,101,910股股份(相當於本公告日期本公司約55.88%已發行股本)之控股股東)之書面同意，故根據創業板上市規則第19.44條，本公司不會就批准交易事項召開股東大會。

一份載有(其中包括)交易事項之詳情之通函預計將於本公告發表後足十五個營業日內，即二零一一年六月一日或以前寄予股東。

## B. 釋義

在本公告內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有下文所載列之涵義。

「適用百分比率」	指	具有創業板上市規則賦予之涵義
「確認書」	指	競投人與瀋陽市國土局和平分局於二零一一年五月十一日所訂立確認競投人按土地出讓價成功競投該地塊之拍賣成交確認書
「競投人」	指	非凡中國南陽社區開發控股有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	非凡中國控股有限公司(股份代號：8032)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於創業板上市
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該地塊」	指	一幅位於中國遼寧省瀋陽市和平區長白島，東至長白三街，南至規劃道路，西至長白二街，北至濱河南路約117,200平方米之土地
「土地出讓價」	指	確認書項下出讓該地塊之土地使用權之價格人民幣1,006,300,000元(相等於約1,207,500,000港元)
「中國」	指	中華人民共和國
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「瀋陽」	指	中國遼寧省瀋陽市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「瀋陽市國土局」	指	瀋陽市規劃和國土資源局
「交易事項」	指	競投人根據確認書收購該地塊之國有土地使用權
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米

\* 僅供識別

承董事會命  
**非凡中國控股有限公司**  
 主席兼執行董事  
**李寧**

香港，二零一一年五月十一日

執行董事：

李寧先生(主席)  
吳志文先生(行政總裁)  
李春陽先生  
陳寧先生  
李華倫先生

非執行董事：

李進先生  
馬詠文先生

獨立非執行董事：

吳守基先生  
葉澍堃先生  
陳志宏先生

就本公告而言，除另有說明外，人民幣兌港元之換算乃根據人民幣100元兌120港元之概約匯率計算。此匯率僅供說明之用，並不表示任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

本公告(各董事願共同及個別負全責)載有遵照創業板上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載任何聲明或本公告產生誤導。

本公告將由刊登日期起計最少一連七天載於創業板網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)之「最新公司公告」一頁內及本公司網站[www.vivachina.hk](http://www.vivachina.hk)。